

Adviesnota aan de raad

Raadsvergadering: 7 oktober 2021
Agendanummer:
Team: VT
Zaaknr: 65022-2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Tijdelijke huisvesting werknemers e.a."

Aan de raad

Inleiding

Het paraplubestemmingsplan "Tijdelijke huisvesting werknemers e.a." voegt de mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting van werknemers, boerderijsplitsing en uitbreiding van het oppervlak bijbehorende bouwwerken bij woningen toe aan de onderliggende, geldende bestemmingsplannen. Het ontwerp-paraplubestemmingsplan heeft met ingang van 3 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen dit plan. Er zijn wel enkele ambtshalve wijzigingen. Inmiddels is het plan gereed voor vaststelling.

Beslispunten

- | | |
|----|--|
| 1. | Het paraplubestemmingsplan "Tijdelijke huisvesting werknemers e.a." met planidentificatienummer NL.IMRO.1652. PBPTHwBsUobb-VA01 gewijzigd vast te stellen. |
| 2. | Het paraplubestemmingsplan "Tijdelijke huisvesting werknemers e.a." aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage I Nota Ambtshalve wijzigingen. |
| 3. | Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven. |
| 4. | Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening. |

Dit onderwerp komt aan de orde in:

Commissie Ruimte en Mobiliteit d.d. 15 september 2021.

Dit onderwerp is aan de orde geweest in:

De raadsinformatienota ontwerp-paraplubestemmingsplan "Tijdelijke huisvesting werknemers e.a." van 25 mei 2021.

Samenhang met eerdere besluiten en/of beleidsprogramma / raadsprogramma

Het raadsbesluit van 4 juni 2020 tot vaststelling van het "Beleid tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten".

Het raadsbesluit van 22 april 2021 tot vaststelling van de "Handleiding boerderijsplitsing"

Het collegebesluit van 25 mei 2021 om het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage te leggen.

Beoogd effect

Als het paraplubestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan worden de onderliggende, geldende bestemmingsplannen aangepast op de onderwerpen 'tijdelijke huisvesting werknemers', 'boerderijsplitsing' en 'uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken'.

Duurzaamheid

Het paraplubestemmingsplan voorziet niet in nieuw beleid in het kader van duurzaamheid.

Argumenten

1.1. Met het plan wordt eerder vastgesteld beleid verwerkt in de geldende bestemmingsplannen;

Door de raad is op 4 juni 2020 het "Beleid tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten" vastgesteld. Door de raad is op 22 april 2021 ook de "Handleiding boerderijsplitsing" vastgesteld. Genoemd(e) beleid en handleiding vragen om een vertaling in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast vraagt de regeling voor het toestaan van een groter oppervlak (tot 300 m²) aan bijbehorende bouwwerken bij woningen om aanpassing van de geldende bestemmingsregelingen. De formulering van deze regeling komt niet overeen met hetgeen destijds werd beoogd te regelen. In voorliggend paraplubestemmingsplan worden de noodzakelijke aanpassingen in de onderliggende, geldende bestemmingsplannen geregeld.

1.2 Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op de gebruikelijke wijze 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

1.3 Ambtshalve aanpassingen noodzakelijk

De "Handleiding boerderijsplitsing" is op 22 april 2021, kort voor het ter inzage leggen van het ontwerp-paraplubestemmingsplan "Tijdelijke huisvesting werknemers e.a.", door de raad gewijzigd vastgesteld. De door de raad aangebrachte wijzigingen zijn niet geheel adequaat verwerkt in het ontwerp-paraplubestemmingsplan. Ambtshalve aanpassing is noodzakelijk.

2.1 Tekstuele aanpassingen in toelichting en regels noodzakelijk

Zowel in de toelichting als in de regels zijn enkele aanpassingen noodzakelijk om het paraplubestemmingsplan geheel aan te laten sluiten bij de vastgestelde handleiding. De aanpassingen betreffen het overal op de juiste vermelden van de mogelijkheid om een boerderij ook te kunnen splitsen in 3 of 4 woningen (naast splitsing in 2 woningen) en het juist vermelden van de na splitsing aan te brengen aanduidingen over de van toepassing zijnde cultuurhistorische waarden.

3.1 Na instemming van het college van Gedeputeerde Staten kan het bestemmingsplan gepubliceerd worden

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar het college van Gedeputeerde Staten toegezonden omdat het bestemmingplan gewijzigd is vastgesteld. Conform artikel 3.8 lid 6 Wro heeft het college van Gedeputeerde Staten maximaal zes weken de tijd om aan te geven of men akkoord is met het bestemmingsplan of dat men voornemens is een aanwijzing te geven. Indien het college van Gedeputeerde Staten eerder instemt met de vaststelling van het bestemmingsplan kan het op basis van dit besispunt eerder worden gepubliceerd.

4.1 Voor het initiatief is geen exploitatieplan noodzakelijk

Het paraplubestemmingsplan betreft geen concrete nieuwe ontwikkelingen. Kostenverhaal is niet aan de orde. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

Kanttekeningen

1.1 Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade (artikel 6.1 Wro):

Op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan iedereen, die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt, een verzoek om een tegemoetkoming van de schade bij de gemeente indienen. Ook voor dit plan bestaat het risico dat de aangepaste regelingen voor tijdelijke huisvesting van werknemers, boerderijsplitsing en uitbreiding van het oppervlak van bijbehorende bouwwerken schade kunnen opleveren. Eventuele planschade dient te worden vergoed door de gemeente.

Vervallen “oude” regelgeving

Met het vaststellen van het paraplubestemmingsplan komt geen ‘oude’ regelgeving te vervallen. Het paraplubestemmingsplan voegt ‘nieuwe’ regelgeving toe aan de onderliggende, geldende bestemmingsplannen.

Uitvoering

1. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het onverwijld naar de provincie toegezonden. De provincie heeft dan zes weken de tijd om al dan niet een aanwijzing te geven op het bestemmingsplan;
2. Na deze termijn wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeentebld;
3. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en kunnen de toegevoegde mogelijkheden toegepast gaan worden.

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota ambtshalve wijzigingen;
3. Ontwerp-paraplubestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)

Ter inzage gelegde stukken

1. Raadsbesluit;
2. Bijlage I: Nota ambtshalve wijzigingen;
3. Ontwerp-paraplubestemmingsplan (plantoelichting, planregels, verbeelding en bijlagen)

het college van burgemeester en wethouders,
Secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'G. Wouters', followed by a long horizontal stroke.

G. Wouters

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'ing. M.S. van Veen', followed by a horizontal line.

ing. M.S. van Veen

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer: 13
Zaaknr. 65022-2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Tijdelijke huisvesting werknemers e.a."

De raad van de gemeente Gemert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 augustus 2021;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.8;

Besluit

1. Het paraplubestemmingsplan "Tijdelijke huisvesting werknemers e.a." met planidentificatienummer NL.IMRO.1652. PBPTHwBsUobb-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Het paraplubestemmingsplan "Tijdelijke huisvesting werknemers e.a." aan te passen en aan te vullen volgens de ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage I Nota Ambtshalve wijzigingen.
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro te geven.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 7 oktober 2021.

de raad voornoemd,
de griffier,



P.G.J.M. van Boxtel

de voorzitter,



Ing. M.S. van Veen

BIJLAGE I NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

De volgende aanpassingen worden doorgevoerd:

Plantoelichting:

- a. In paragraaf 3.1.2 sluit de omschrijving van de opzet van de “Handleiding boerderijsplitsing” niet volledig aan bij de gewijzigd vastgestelde versie van die handleiding. De omschrijving wordt geactualiseerd, zodat deze één op één overeenkomt met de vastgestelde “Handleiding boerderijsplitsing”.

Planregels:

- a. Abusievelijk is in de aanhef van artikel 9.2 de zinsnede ‘met de maatvoering ‘maximum aantal wooneenheden: 2’ om de (woon)boerderij te splitsen tot max. twee wooneenheden,’ niet verwijderd. Nu de raad bij vaststelling van de “Handleiding Boerderijsplitsing” heeft bepaald dat ook splitsing in 3 of 4 wooneenheden onder voorwaarden mogelijk is, is de betreffende zinsnede niet meer van toepassing. De zinsnede conflicteert ook met de in artikel 9.2 onder b opgenomen mogelijkheden voor splitsing in 2, 3 of 4 wooneenheden. De betreffende zinsnede wordt alsnog verwijderd.
- b. In artikel 9.1 onder o en artikel 9.2 onder o komen de genoemde mogelijke specifieke bouwaanduidingen niet exact overeen met de in de “Handleiding boerderijsplitsing” genoemde bouwaanduidingen. Omdat de bouwaanduidingen uit de handleiding leidend zijn, worden de mogelijke specifieke bouwaanduidingen in artikel 9.1 onder o. en artikel 9.2 onder o. aangepast conform de handleiding.
- c. In artikel 9.1 onder h en artikel 9.2 onder h wordt ter verduidelijking toegevoegd dat de inhoud van de ‘oorspronkelijke’ boerderij niet mag worden vergroot.
- d. In artikel 9.1 zijn niet opgenomen de bepalingen die daar op grond van artikel 6.1 lid a en b aan worden toegevoegd. Voor een eenduidige uitleg van de regels worden de betreffende bepalingen alsnog aan artikel 9.1 toegevoegd.
- e. In artikel 10.1 onder a en c ontbreken enkele op basis van de “Handleiding boerderijsplitsing” mogelijk toe te voegen specifieke bouwaanduidingen. De betreffende specifieke bouwaanduidingen worden in artikel 10.1 onder a en c toegevoegd.
- f. In artikel 12.1 onder e is de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken na afwijking vastgelegd. Ter verduidelijking wordt daaraan toegevoegd dat deze oppervlakte inclusief de oppervlakte aan cultuurhistorisch waardevolle bijbehorende bouwwerken is.
- g. In artikel 12.1 onder f en g ontbreken enkele op basis van de “Handleiding boerderijsplitsing” mogelijk toe te voegen specifieke bouwaanduidingen. De betreffende specifieke bouwaanduidingen worden in artikel 12.1 onder f en g toegevoegd.

Bijlagen:

- a. In de bijlage bij de regels wordt de naar aanleiding van de gewijzigde vaststelling aangepaste, actuele versie van de “Handleiding boerderijsplitsing” opgenomen.